

DÉPARTEMENT DE CÔTE-D'OR
COMMUNE DE COMBERTAUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

03 – RÈGLEMENT

PRESCRIPTIONS ÉCRITES



SOMMAIRE

Rappels réglementaires et commentaires	page 05
Mode d'emploi	page 09
1. Dispositions générales	page 11
2. Dispositions applicables aux zones urbaines (U) - zone Ua	page 23
3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) - zone AU1e - zone AU1x - zone AU2a	page 31 page 37 page 41
4. Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	page 45
5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	page 51
annexe 1 : Lexique	page 57
annexe 2 : Schémas et figures	page 63
annexe 3 : Végétaux conseillés	page 69
annexe 4 : Eléments de paysage	page 71

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES ET COMMENTAIRES

Portée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme vise les occupations soumises à l'accomplissement de formalités préalables (permis d'aménager, de démolir, de construire, etc.) au titre du Code de l'urbanisme mais aussi des utilisations non soumises à autorisation ou déclaration. Ainsi, les dispositions du PLU réglementent aussi les constructions, aménagements, installations et travaux des occupations et utilisations dispensées de formalité préalable.

Article L123.5 du Code de l'Urbanisme : Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Commentaires : L'énumération très imprécise de l'article L. 123-5 permet donc de soulever la question des utilisations du sol qui peuvent être légalement interdites ou conditionnées par le PLU (articles 1 et 2 du règlement). En effet, le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les activités. L'article L123.1 du Code l'Urbanisme indique que le PLU peut notamment « préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées » ou « définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

Dans ces conditions, et considérant que les articles 1 et 2 sont facultatifs, il a été choisi de réglementer principalement les constructions (« occupation des sols ») selon leur destination ou nature, et, dans quelques cas particuliers, des activités et usages selon leur nature (de manière directe ou indirecte).

Les constructions sont caractérisées selon les catégories de destination et de nature suivantes :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- les commerces,
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Champ d'application réglementaire

Les règles du présent Plan Local d'urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles suivants :

- ➔ Article R111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- ➔ Article R111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ➔ Article R111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de

l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- ➔ Article R111-21 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sans préjudice d'autres prescriptions du Code de l'urbanisme (liste non exhaustive) :

- ➔ Article L111-4 : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
- ➔ Article L111-6 : les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.
- ➔ Article L421-6 : le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol ;
 - le Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - les droits des tiers ou particuliers issus du Code Civil ;
 - le Règlement Sanitaire Départemental et arrêtés modificatifs.
- ➔ Article 671 du Code Civil : il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Commentaires

- plantations <2m de haut = à 0,5m mini de la limite séparative
- plantations >2m de haut = à 2m mini de la limite séparative

Adaptations - dérogations

- ➔ Article L123.1 du Code de l'Urbanisme: Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ➔ Article L123.5 du Code de l'Urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Autres

Article L123.5 du Code de l'Urbanisme : [tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan] doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

Vestiges archéologiques

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir de préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Défense incendie

L'aménagement de la défense incendie des futures zones sera étudié en collaboration avec le service de prévision (tel 03 80 57 07 31) du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Côte-d'Or.

MODE D'EMPLOI

01 Connaître la situation du terrain

Conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, le Plan Local d'Urbanisme comporte deux pièces ayant valeur opposable :

- le (s) plan(s) de zonage ;
- le règlement (le présent document).

Pour consulter le présent document, on doit se référer préalablement au(x) plan(s) de zonage afin de déterminer dans quelle zone est située l'opération envisagée et si le terrain est concerné par quelque dispositif particulier.

Il est également nécessaire de vérifier si le terrain de l'opération est sujet à d'éventuelles règles et protections au titre de réglementations distinctes ou au titre des orientations d'aménagement.

02 Organisation du document

Le présent document est divisé en cinq chapitres :

- 01 - Dispositions générales ;
- 02 - Dispositions applicables aux zones urbaines (U) ;
- 03 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) ;
- 04 - Dispositions applicables aux zones agricoles (A) ;
- 05 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

Il comporte également des annexes :

- Lexique
- Schémas et figures
- Végétaux conseillés

03 Lecture des règles

Le chapitre 1 comporte le corps d'articles suivant :

- 00 : Généralités
- 03 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public
- 04 : Conditions de desserte par les réseaux
- 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 09 : Emprise au sol des constructions
- 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12 : Aires de stationnement
- 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La numérotation est adaptée pour correspondre à celle des chapitres suivants.

Pour les chapitres 2 à 5, la présentation des règles est organisée selon les articles suivants numérotés de 01 à 14 :

- 01 : Occupations et utilisations du sol interdites
- 02 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- 03 : Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

- 04 : Conditions de desserte par les réseaux
- 05 : Superficie minimale des terrains constructibles
- 06 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 09 : Emprise au sol des constructions
- 10 : Hauteur maximale des constructions
- 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12 : Aires de stationnement
- 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- 14 : Coefficient d'occupation des sols

04 Notes

Certaines règles sont accompagnées d'illustrations en annexe.

Les parties de texte en italique sont des commentaires et des rappels ayant pour objet de rappeler ou d'expliquer certains points. Ils n'ont pas de valeur réglementaire dans le présent document.

Les mots ou groupe de mots explicités dans le lexique comportent un astérisque (*).

05 Plan(s) de zonage

Le périmètre de chaque zone est inscrit sur le(s) plan(s) de zonage ou figurent aussi :

- les Espaces Boisés Classés* à conserver ou à créer (L.130-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- les emplacements réservés* aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11 d et L.123-11 8° du Code de l'Urbanisme) ;
- les éléments de paysage, etc. à protéger et à mettre en valeur (L.123.1 7°, R.123-11 h du Code de l'Urbanisme) ;
- l'interdiction de création d'accès véhicule depuis la RD111 vers certains terrains classés en zone AU1e.

1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DG.00 GÉNÉRALITÉS

00.0 Application des règles

Les règles suivantes numérotées 00.1 à 00.3 s'appliquent à toute opération.

00.1 Champ d'application territorial

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Combertault dans sa totalité.

00.2 Division du territoire en zone

rappel : Le territoire communal peut uniquement comporter les types de zones suivants :

- les zones urbaines (U) ;
- les zones à urbaniser (AU) ;
- les zones agricoles (A) ;
- les zones naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines comprennent :

- la zone urbaine « mixte » **(Ua)** ;

Les zones à urbaniser comprennent :

- la zone à urbaniser immédiate « équipements, services publics et sociaux » **(AU1e)** ;
- la zone à urbaniser immédiate « activités » **(AU1x)** ;
- la zone à urbaniser ultérieure « mixte » **(AU2a)** ;

00.3 Application des règles au regard de la situation de l'opération

S'appliquent à l'opération les règles contenues aux articles spécifiques de la zone dans laquelle elle est située.

S'appliquent aussi les règles des articles suivants du présent chapitre lorsqu'il y est fait expressément renvoi dans le chapitre de la zone concernée.

(Par exemple, à une opération située en zone Ua les règles de l'article DG09 s'appliquent alors qu'elles ne s'appliqueront pas pour une opération située en zone N ou en zone A)

DG.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

03.1 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

03.2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des

personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

03.3 La largeur de l'accès sur la voie de desserte ou sur l'emprise publique est limitée au strict nécessaire.

Pour les terrains* comportant des constructions destinées à l'habitation, la création d'accès pour les véhicules légers est limitée à un seul par terrain*, dans la mesure où la configuration du terrain* vis-à-vis de la voie de desserte ou de l'emprise publique* le permet.

Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation et le stationnement sera la moindre.

03.4 Toute nouvelle voie de desserte en impasse est interdite, sauf :

- si la situation en impasse présente un caractère provisoire démontré ;
- si la voie comporte, à son extrémité, un cheminement piéton ouvert au public en permanence permettant de rejoindre le domaine public ou un domaine privé ouvert au public en permanence ;
- si la voie comporte un dispositif installé en limite d'emprise publique* et limitant son accès.

Les nouvelles voies de desserte en impasse, ouvertes au public en permanence, doivent être aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour aisément et doivent répondre aux caractéristiques exigées par la réglementation de l'accès des véhicules de secours incendie.

03.5 La largeur de l'emprise des nouvelles voies carrossables, destinées à être ouvertes au public en permanence, doit être au moins égale à huit mètres.

03.6 La création d'accès pour les véhicules sur la Route Départementale n° 111 et depuis certains terrains inscrits en zone AU1e est interdite (voir indication graphique sur le plan de zonage).

03.7 La desserte des terrains inclus dans le périmètre d'application des orientations d'aménagement du Paquis des Borelets doit être assurée à partir de la voie de desserte principale du secteur. L'utilisation du chemin d'exploitation n°7 (parcelle n°ZA29) pour la desserte de ces mêmes terrains est interdite, sauf pour l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DG.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Rappel : l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées et pluviales, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

04.1 Sur le terrain*, le réseau de collecte des eaux pluviales doit être distinct du réseau de collecte des eaux usées, même si le réseau collectif ou public sur lequel les installations sont raccordées fonctionne en unitaire.

04.2 La collecte est imposée pour les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces rendues étanches par l'opération.

04.3 Lorsqu'un réseau collectif ou public de récupération des eaux pluviales existe en bordure du

terrain*, il est obligatoire d'y faire raccorder le réseau interne, sauf s'il est réalisé, en interne au terrain*, un dispositif de récupération, d'infiltration et/ou de tamponnement. Dans ce cas, le dispositif de trop plein doit être néanmoins raccordé au réseau collectif.

Le raccordement au réseau collectif nécessite une autorisation du gestionnaire du réseau.

- 04.4** En l'absence de réseau collectif de recueil des eaux pluviales en bordure du terrain*, il doit être installé, à l'intérieur du terrain, un système de récupération et de stockage des eaux recueillis sur les surfaces rendues étanches par la nouvelle construction. Si la nature des sols le permet, le système doit s'accompagner d'un dispositif d'infiltration.

Ce système peut être conjoint à plusieurs terrains.

- 04.5** Sauf impossibilité technique et/ou dispositions contraires dans une autre réglementation en vigueur, les câbles d'électricité, de téléphonie et de télécommunication doivent être conduits, sur l'emprise du terrain*, par réseau souterrain.

- 04.6** Tout projet d'aménagement d'ensemble doit être conçu de telle sorte que les réseaux collectifs souterrains soient implantés sur les emprises publiques* ou collectives.

DG.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Rappel : les vues sur les propriétés voisines doivent respecter des distances légales : 1,90 m pour les vues droites*, 0,60 m pour les vues obliques*. Les surfaces bâties implantées en limite séparative ne doivent comporter ni vues droites ni vues obliques. Les jours sont autorisés sous conditions (Articles du Code Civil).*

- 07.1** Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement, etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. Les règles suivantes du présent article ne s'y appliquent pas.

- 07.2** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

nota : Cette règle est à apprécier simultanément avec celles de hauteur maximale (article 10).

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes à la condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle (*par exemple, s'il existe un bâtiment implanté à un mètre de la limite séparative, la construction pourra être implantée avec le même retrait*). Toute modification sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'un immeuble existant non conforme à la règle peut aussi être admise (*par exemple, le changement de destination, la création de S.H.O.N., etc.*)

(voir illustration en annexe)

- 07.3** Sauf dispositions réglementaires contraires, les piscines de loisir dont le fond du bassin est sous le niveau du terrain doivent être implantées à une distance minimum de un mètre de la limite séparative.

DG.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

09.1 L'emprise au sol des équipements et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

09.2 Par rapport à la surface du terrain*, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- cinquante pour cent, pour les édifices destinés à l'habitation ;
- soixante-dix pour cent pour les édifices destinées aux activités ou mixtes.

Pour les constructions existantes dépassant ces taux, les travaux sont admis à la condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.

DG.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Généralités

Les constructions caractérisées par un style à évocation régionaliste différente de celle historiquement reconnue dans le grand paysage d'inscription de la commune sont interdites (*par exemple la maison dite « provençale »*).

Des règles d'aspect différentes des règles suivantes peuvent être autorisées pour :

- la mise en œuvre de dispositifs énergétiques (panneaux solaires et photovoltaïques, éoliennes, murs à inertie, etc.) ;
- l'emploi de matériaux de construction écologiques, durables et recyclables (pierre, bois, terre, etc.) ;
- la création architecturale contemporaine, dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.
- les travaux portant sur des bâtiments existants de qualité architecturale, paysagère et patrimoniale ou inscrits dans un périmètre de protection architecturale ;
- pour l'adéquation du bâti à un terrain en forte pente ;
- la création d'annexes au bâti existant ou l'extension du bâti existant pour viser à l'homogénéité architecturale de l'ensemble ;
- les travaux de rénovation à l'identique ;
- les aménagements, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 Volumétrie générale

Les constructions doivent suivre un plan de trame sensiblement orthogonale, sous réserve de l'irrégularité de la forme du terrain, avec une volumétrie simple et ramassée.

11.3 Volumétrie des toitures

Les toits à pans des volumes bâtis principaux sont en bâtière (à deux pans) ou en combinaison

de toiture à deux pans, avec ou sans croupe ou demi-croupe ou quart de croupe faîtière.

La pente des toits mesurée par rapport à un plan horizontal est comprise entre trente cinq et quarante-cinq degré.

Les toits d'une autre forme et d'une autre pente sont autorisés pour :

- les volumes bâtis secondaires et les annexes isolées du bâti principal ;
- pour des bâtiments d'activités, y compris agricole ;
- en adaptation des règles de hauteur maximale des constructions (article 10).

Quelque soit la destination du bâti, les toitures terrasses sont autorisées à la condition que les ouvrages de sécurité ou d'exploitation des toitures terrasses soient composés en cohérence avec l'architecture du bâtiment et que les équipements de ventilation du bâtiment soient intégrés.

Les ouvertures en toiture peuvent être de formes suivantes :

- châssis intégré à la pente du toit, sans surépaisseur de plus de dix centimètres
- lucarnes à deux pans, dites jacobines ;
- lucarne à croupe dites capucines ;
- lucarnes pendantes dites meunières.

L'ouverture des lucarnes doit être plus haute que large.

11.4 Aspect des façades

Les parements extérieurs doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités existantes du paysage bâti de Combertault.

Les matériaux utilisés doivent présenter une tenue dans le temps (usure et patine) qui ne détériore pas leur aspect. Ils ont aussi des caractéristiques de nature à ne pas présenter une oxydation (rouille) incontrôlée. *(Par exemple, l'acier corten, la tôle pré-patinée, etc. sont autorisés ; la tôle d'acier sans traitement anti-rouille ne l'est pas.)*

Les matériaux d'imitation tels que fausse pierre, pierre « reconstituée », faux bois, les matériaux précaires, les matériaux à base de plastique sont fortement déconseillés.

Les baies* en façade sont implantées selon une composition ordonnancée.

11.5 Aspect des toitures

Les parements de toiture doivent présenter un aspect sobre et une couleur dont la tonalité est en concordance avec les tonalités existantes du paysage bâti de Combertault.

L'aspect des revêtements de toiture à pans des volumes bâtis principaux doit être identique à celui résultant de l'utilisation de tuiles en terre cuite de types plates petit moule, plates à écailles, mécaniques, à emboîtement (avec ou sans mortier). Tout aspect de revêtement correspondant à l'usage de bois naturel, de végétation, d'ardoise naturelle, de béton, de verre, d'acier, d'aluminium, de zinc, nervurés ou non, laqués ou non, zingués ou non est autorisé :

- pour un usage limité qui ne bouleverse pas l'aspect général de la toiture ;
- pour les bâtiments d'activités, y compris agricoles.

Les matériaux de couverture des toits à pans, des toits non accessibles couramment ou non végétalisés, doivent être de ton gris ardoise, brun, brun-orange, brun-rouge, gris à gris foncé (et aussi vert foncé pour les bâtiments d'activité y compris agricole). Les camaïeux brun-orange à brun rouge sont autorisés pour les tuiles à petit moule. Des couleurs distinctes sont autorisées pour l'inscription de motifs et signes.

Les toitures terrasses peuvent notamment être végétalisées.

Les matériaux de couverture utilisés ont des caractéristiques de nature à ne pas présenter à terme une oxydation incontrôlée ou une usure qui détériore leur aspect.

Les ouvertures en toiture sont implantées en considération de la composition des baies* de la façade correspondante.

11.6 Inscription au terrain et aménagement des abords

Les constructions et aménagements sont conçus en considération de la forme et du relief du terrain*. Les principaux volumes bâtis sont installés plutôt parallèlement ou perpendiculairement à la ligne de plus forte pente du terrain* sauf en cas d'impératifs résultant de la forme du terrain* ou pour se conformer à l'implantation du bâti environnant. Le relief général du terrain* doit être modifié à minima et selon les stricts nécessités de la construction.

Les remblais ou déblais de terres des abords, supérieures à soixante centimètres de hauteur par rapport au terrain* initial, sont interdits, sauf si des soutènements verticaux en maçonnerie ou équivalent sont mis en place sur leur limite. Ces soutènements devront avoir un aspect identique à celle de la construction principale du terrain* ou être enduits s'ils sont constitués de briques ou blocs de béton. (*voir illustration en annexe*).

La hauteur maximale vue des soutènements verticaux est de deux mètres en limite séparative et en limite de l'emprise publique*, et de trois mètres par ailleurs, sauf en cas d'impératif technique ou d'obligation résultant d'une situation existante et sauf s'ils sont constitutifs de l'enveloppe du bâti.

Les déblais et remblais, et fouilles de sol proches des limites séparatives doivent être établis de sorte qu'il n'y ait pas de désordre structurel sur les terrains et bâtis avoisinants.

11.7 Clôtures

Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, les clôtures bordant une emprise publique* doivent correspondre à l'un des quatre types suivants (*voir illustration en annexe*) :

a) Mur plein minéral ;

Sa hauteur doit être comprise entre un mètre trente et deux mètres environ.

b) Mur plein minéral surmonté d'un barreaudage ou de tout autre dispositif à claire voie ;

Sa hauteur ne peut excéder deux mètres soixante. La hauteur de la partie basse représente environ deux cinquième (2/5) de la hauteur totale et la partie haute trois cinquième (3/5) de la hauteur totale.

c) Muret plein minéral

Sa hauteur doit être comprise entre cinquante et quatre-vingt centimètres environ. Son épaisseur minimum est de quarante centimètre. Le muret peut être doublé coté intérieur d'un barreaudage ou de tout autre dispositif à claire voie d'une hauteur maximum totale de deux mètres soixante et/ou d'une haie végétale de mélange à port libre.

d) Barreaudage, grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie et boutisse minérale.

Sa hauteur ne peut excéder deux mètres soixante. La boutisse minérale (ou bordure) marque la limite du terrain et est arasée au niveau du sol coté public. La clôture peut être doublé coté intérieur d'une haie végétale de mélange à port libre.

La clôture d'un même terrain peut être réalisée en composant les types énumérés précédemment, à condition que l'ensemble présente un aspect harmonieux.

Les valeurs des hauteurs et proportions indiquées précédemment peuvent être adaptées au

contexte bâti proche, à la ligne de pente en long de l'emprise publique* ou selon des impératifs particuliers de sécurité des biens et des personnes.

Les barreaudages ou dispositifs à claire-voie cités précédemment peuvent être doublés, coté intérieur de la clôture, d'un dispositif complémentaire visant à masquer les vues à la condition que ce dernier ne dépasse pas une hauteur de 2m. par rapport au niveau du sol coté public et qu'il soit choisi en cohérence avec le matériau du barreaudage (*par exemple, l'utilisation de plaques de tôle d'acier peint en complément d'un barreaudage en acier peint*).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures existantes avant l'application du présent règlement.

Les clôtures bordant une emprise publique* doivent être implantées à la limite du terrain bordant l'emprise publique*, sauf en cas d'impératifs résultants de la sécurité routière et nécessitant un recul. Il en est de même pour les portes et portails d'accès dans ces clôtures (*voir illustration en annexe*).

Sauf impératifs liés à la sécurité incendie ou à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le débatement d'ouverture des portes et portails des clôtures et du bâti ne peut s'effectuer sur l'emprise publique*.

L'implantation altimétrique au sol des clôtures et du seuil des accès doit être compatible avec l'altimétrie existante ou projetée du sol coté emprise publique* (*voir illustration en annexe*).

Sauf à constituer l'enveloppe du bâti, la ligne de pente de l'arase supérieure de la clôture doit être parallèle à l'altimétrie projetée ou existante du sol de l'emprise publique* au droit de la clôture. Dans le cas contraire, l'arase supérieure doit être strictement horizontale. Les redents éventuels sont limités en nombre et doivent être justifiés pour des motifs architecturaux et paysagers.

La clôture doit être d'aspect sobre et dépourvue de toute ornementation fantaisiste.

La clôture et les façades du bâti implantées en limite de l'emprise publique* doivent avoir un aspect homogène.

Les barreaudages, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou dispositifs complémentaires destinés à masquer les vues ne peuvent présenter l'aspect de matériau plastique, qu'il soit tissé ou non. Leurs éléments **opaques** ne peuvent constituer au total plus de cinquante pour cent de la surface du total de la clôture (sauf dispositifs complémentaires); cette proportion n'étant pas nécessairement à respecter pour les portes et portails.

L'aspect des poteaux et pilastres minéraux de la clôture est homogène avec celui de la partie minérale courante de cette même clôture. Poteaux et pilastres dépassant en hauteur l'arase supérieure de la clôture sont limités au strict nécessaire (*par exemple, les encadrements d'ouverture, les angles et les renforts en partie courante*). La hauteur des poteaux et pilastres ne peut dépasser celle de l'ensemble de plus de trente centimètres environ, sauf s'ils constituent le support d'un linteau.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les clôtures bordant une emprise publique* sont identiques à toute l'opération.

La hauteur des clôtures édifiées en limite séparative* et non constitutives de l'enveloppe du bâti n'excèdent pas deux mètres soixante de hauteur mesurée du coté tiers, sauf pour des impératifs particuliers de sécurité des biens et des personnes.

Les végétaux des haies de clôture sont choisis selon la liste des essences végétales en annexe. (*voir illustrations en annexe*)

DG.12 AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1** Le stationnement des véhicules sur le domaine public ou le domaine privé de la commune est interdit en dehors des aires aménagées à cet effet.
- 12.2** Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et existantes sur le terrain*.
- 12.3** Il est imposé pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation a minima, en dehors du domaine public, de :
- deux emplacements pour véhicule léger par tranche de 100m² de S.H.O.N.
 - un emplacement pour véhicule léger dans le cadre de rénovation, réhabilitation restructuration ou extension d'une habitation existante ;
 - un emplacement pour véhicule léger pour les logements aidés ou conventionnés quel que soit la typologie du bâtiment.

Un emplacement au moins doit être constitué en dehors du clos*.

Il est imposé la réalisation a minima, en dehors des emprises publiques, d'un emplacement pour véhicule léger par tranche de quarante mètres carrés de surface de vente des commerces dont la surface de vente est supérieure à cent cinquante mètres carrées.

DG.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel de l'article 671 du Code Civil : les végétaux dont la hauteur est inférieure à deux mètres ne peuvent être plantés à moins d'un demi-mètre de la limite séparative. Les végétaux dont la hauteur est supérieure à deux mètres ne peuvent être plantés à moins de deux mètres de la limite séparative.

Rappel : article R421-17 du Code de l'Urbanisme - Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (...), les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Rappel : article L130.1 du Code de l'Urbanisme - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer (...). Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (...). Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable (...).

- 13.1** Tout projet d'aménagement et de construction d'un terrain* comprenant ou bordant un élément de paysage* repéré en application de l'article L123.1.7° doit être conçu et réalisé pour en permettre le maintien et la mise en valeur. A défaut, des mesures de substitution peuvent être exigées.
- 13.2** Les végétaux d'agrément (*ne faisant pas l'objet d'un usage agricole ou forestier*) sont choisis selon la liste des essences végétales en annexe.

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Ua.01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

01.1 Sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets et de matériaux destinés au rebus ;
- les installations présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles pouvant entraîner pour leur voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Ua.02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nota Bene : ce qui n'est ni interdit ni soumis à conditions particulières est autorisé.

02.1 Sont admises les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt aux conditions suivantes :

- qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publique ;
- que des mesures soient prises pour éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- qu'elles ne comportent pas d'installation qui, par l'application de règles d'éloignement, d'inconstructibilité ou de réciprocité, rendrait inconstructible tout ou partie de fonds voisins situés en zone U ou AU du PLU ou qui aggraverait la portée de ces mêmes règles sur ces mêmes fonds.

02.2 Sont admis les affouillements et les exhaussements de sols aux conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées, ou ;
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et du paysage, ou ;
- qu'ils contribuent à la prise en compte de risques technologiques ou naturels, ou ;
- qu'ils contribuent à éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage, ou ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

02.3 Sont admises les aires de dépôts de matériaux aux conditions suivantes :

- qu'elles soient couvertes ;
- qu'elles soient nécessaires à une activité sur le terrain* ;
- que des mesures soient prises pour éviter la pollution du sol, du sous sol et de l'air ;
- que des mesures soient prises pour éviter les nuisances olfactives pour le voisinage ;
- que leur forme et aspect ne présentent pas une dégradation certaine de la qualité du paysage.

Ua.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.03

Ua.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.04

Ua.05 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Ua.06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 Les constructions et aménagements sur les emprises publiques* sont interdites, y compris leurs ouvrages enterrés (*par exemple, la fondation d'un mur*), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le service gestionnaire de l'emprise publique*.

06.2 Les éléments en saillie sur l'emprise publique* tels que balcon, bow-windows, etc. sont autorisés à condition :

- que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à quatre-vingt centimètres ;
- que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieure ou égale à trois mètres ;
- que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, car, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.

Les éléments de modénature de façade en saillie sur l'emprise publique* (corniche, bandeau, etc.) sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de gêne pour l'usage des voies et emprises publiques*.

06.3 Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. Les règles suivantes du présent article ne s'y appliquent pas.

06.4 Lorsque le bâtiment est édifié à proximité d'une emprise publique ouverte à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouverte à la circulation des véhicules motorisés et desservant

plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes ou pour se conformer à un alignement de fait* des constructions avoisinantes qualifiant le paysage. *(par exemple, l'extension d'un bâtiment peut être admise, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle).*

- 06.5** A moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique*, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique* doit être égale ou supérieure à trois mètres. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, ou pour se conformer à un alignement de fait* des constructions avoisinantes qualifiant le paysage *(par exemple, l'extension d'un bâtiment implanté à 1m. de la limite de l'emprise publique* peut être admise selon le même retrait).*

- 06.6** Au droit de l'accès des véhicules au terrain et à moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique*, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à six mètres, sur une largeur de trois mètres minimum. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, ou pour se conformer à un alignement de fait* des constructions avoisinantes qualifiant le paysage.
(voir illustration en annexe)

- 06.7** Sauf dispositions réglementaires externes contraires, les piscines de loisirs dont le fond du bassin est sous le niveau du terrain* doivent être implantées à une distance minimum de un mètre de l'emprise publique*.

Ua.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.07

Ua.08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 08.1** Les constructions doivent être :
- soit accolées ;
 - soit distantes d'au moins trois mètres.

Les distances minimales indiquées ci-dessus sont mesurées en tout point de la construction. Ne sont pas concernées par cette règle les constructions ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, ni celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ni celles au sein

d'une même division de terrain* en jouissance.

Ua.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.09

Ua.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota Bene : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade (voir illustration en annexe).

10.1 Pour la restructuration/réhabilitation de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales suivantes, la hauteur est limitée à celle du bâti existant avant travaux (*par exemple, on peut reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faîtage existant dépasse la hauteur maximale*). Par contre, toute extension du bâti existant doit être conforme à la règle de hauteur maximale, sauf si le dépassement est strictement justifié par des impératifs techniques et réglementaires ou s'il est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale de l'existant.

Les éléments bâtis dépassant les hauteurs maximales suivantes sont autorisés s'ils constituent des ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.), dimensionnés à minima de la législation et de la réglementation en vigueur.

10.2 La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 12m.

10.3 La hauteur des dispositifs recourant à l'énergie éolienne est limitée à douze mètres.

10.4 La hauteur du mobilier urbain est limitée à douze mètres.

10.5 Pour les autres types de constructions, la hauteur maximale est déterminée selon la Règle Générale suivante. La hauteur maximale est aussi conditionnée, de fait, aux abords des emprises publiques* par la règle **06.4** et, aux abords des limites séparatives, par l'addition de la règle **07.2** et de la Règle Particulière suivante.

L'ensemble de ces règles détermine de fait une volumétrie-enveloppe dans laquelle les constructions doivent s'inscrire.

Règle Générale

La hauteur maximale du bâti est de sept mètres mesurée à l'égout ou à l'acrotère. Au dessus de cette hauteur, la hauteur maximale du bâti est déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré par rapport à l'horizontale, fixé à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère, et ce, jusqu'à une hauteur maximale de dix mètres pour les habitations et de douze mètres pour les autres types de destination.

Les volumes bâtis dépassant en hauteur le plan oblique définit précédemment sont autorisés s'ils constituent des ouvrages d'accès, de ventilation, d'évacuation des fumées et gaz ou d'éclairage naturel d'un local, à la condition de ne pas occuper plus de 15% de la surface

oblique de la toiture et d'être dimensionnés au strict nécessaire.
L'altitude maximale du plancher des toitures horizontales est de sept mètres.
(voir illustrations en annexe)

Règle Particulière

La hauteur maximale du bâti implanté sur la limite séparative est de trois mètres cinquante mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur, seules sont autorisées les parties du bâtiment correspondant au pignon d'une toiture à pans et ce jusqu'à une hauteur maximale de sept mètres.

Pour les autres cas, la hauteur maximale du bâti est déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré par rapport à l'horizontale, fixé à partir de l'altitude de trois mètres cinquante et ce jusqu'à une profondeur de trois mètres cinquante. Au-delà de cette profondeur, la hauteur mesurée en tout point du bâti doit être inférieure ou égale au double de la distance mesurée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

(voir illustrations en annexe)

Ua.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.11

Ua.12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.12

Ua.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.13

Ua.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1e

AU1e.01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

01.1 Sont interdits :

- les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets et de matériaux destinés au rebus ;
- les installations présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles pouvant entraîner pour leur voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

AU1e.02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nota Bene : ce qui n'est ni interdit ni soumis à conditions particulières est autorisé.

02.1 Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt à la condition qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

02.2 Sont admis les affouillements et les exhaussements de sols aux conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées, ou ;
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et du paysage, ou ;
- qu'ils contribuent à la prise en compte de risques technologiques ou naturels, ou ;
- qu'ils contribuent à éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

02.3 Sont admises les aires de dépôts de matériaux aux conditions suivantes :

- qu'elles soient couvertes
- qu'elles soient nécessaires à une activité sur le terrain* ;
- que des mesures soient prises pour éviter la pollution du sol, du sous sol et de l'air ;
- que des mesures soient prises pour éviter d'éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- que leur forme et aspect ne présentent pas une dégradation certaine de la qualité du paysage.

AU1e.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.03

AU1e.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.04

AU1e.05 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AU1e.06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 Les constructions et aménagements sur les emprises publiques* sont interdites, y compris leurs ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le service gestionnaire de l'emprise publique*.

06.2 Les éléments en saillie sur l'emprise publique* tels que balcon, bow-windows, etc. sont autorisés à condition :

- que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à quatre-vingt centimètres ;
- que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieure ou égale à trois mètres ;
- que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, car, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.

Les éléments de modénature de façade en saillie sur l'emprise publique* (corniche, bandeau, débord de toiture, etc.) sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de gêne pour l'usage des voies et emprises publiques*.

06.3 Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. Les règles suivantes du présent article ne s'y appliquent pas.

06.4 Lorsque le bâtiment est édifié à proximité d'une emprise publique ouverte à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouverte à la circulation des véhicules motorisés et desservant

plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

- 06.5** A moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique doit être égale ou supérieure à trois mètres. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)
- 06.6** Au droit de l'accès des véhicules au terrain et à moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à six mètres, sur une largeur de trois mètres minimum. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)
- 06.7** Sauf dispositions réglementaires externes contraires, les piscines de loisirs dont le fond du bassin est sous le niveau du terrain* doivent être implantées à une distance minimum de un mètre de l'emprise publique*.

AU1e.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.07

AU1e.08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AU1e.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.09

AU1e.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota Bene : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade (voir illustration en annexe).

- 10.1** Les éléments bâtis dépassant les hauteurs maximales suivantes sont autorisés s'ils constituent des ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.) dimensionnés à minima de la législation et de la réglementation en vigueur.
- 10.2** La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 12m.

- 10.3** La hauteur des dispositifs recourant à l'énergie éolienne est limitée à douze mètres.
- 10.4** La hauteur du mobilier urbain est limitée à douze mètres.
- 10.5** Pour les autres types de constructions, la hauteur maximale est déterminée selon la Règle Générale suivante. La hauteur maximale est aussi conditionnée, de fait, aux abords des emprises publiques* par la règle **06.4** et, aux abords des limites séparatives, par l'addition de la règle **07.2** et de la Règle Particulière suivante.
- L'ensemble de ces règles détermine de fait une volumétrie-enveloppe dans laquelle les constructions doivent s'inscrire.

Règle Générale

La hauteur maximale du bâti est de sept mètres mesurée à l'égout ou à l'acrotère. Au dessus de cette hauteur, la hauteur maximale du bâti est déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré par rapport à l'horizontale, fixé à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère, et ce, jusqu'à une hauteur maximale de dix mètres pour les habitations et de douze mètres pour les autres types de destination.

Les volumes bâtis dépassant en hauteur le plan oblique définit précédemment sont autorisés s'ils constituent des ouvrages d'accès, de ventilation, d'évacuation des fumées et gaz ou d'éclairage naturel d'un local, à la condition de ne pas occuper plus de 15% de la surface oblique de la toiture et d'être dimensionnés au strict nécessaire.

L'altitude maximale du plancher des toitures horizontales est de sept mètres.

(voir illustration en annexe)

Règle Particulière

La hauteur maximale du bâti implanté sur la limite séparative est de trois mètres cinquante mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur, seules sont autorisées les parties du bâtiment correspondant au pignon d'une toiture à pans et ce jusqu'à une hauteur maximale de sept mètres.

Pour les autres cas, la hauteur maximale du bâti est déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré par rapport à l'horizontale, fixé à partir de l'altitude de trois mètres cinquante et ce jusqu'à une profondeur de trois mètres cinquante. Au-delà de cette profondeur, la hauteur mesurée en tout point du bâti doit être inférieure ou égale au double de la distance mesurée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

(voir illustration en annexe)

AU1e.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.11

AU1e.12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.12

AU1e.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.13

AU1e.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU1x

AU1x.01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

01.1 Sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets et de matériaux destinés au rebus ;
- les installations pouvant entraîner pour leur voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier.

AU1x.02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nota Bene : ce qui n'est ni interdit ni soumis à conditions particulières est autorisé.

02.1 Sont admises les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt, aux conditions suivantes :

- qu'elles ne compromettent pas la sécurité et la salubrité publique ;
- que des mesures soient prises pour éviter d'éventuelles nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- qu'elles ne comportent pas d'installation qui, par l'application de règles d'éloignement, d'inconstructibilité ou de réciprocité, rendrait inconstructible tout ou partie de fonds voisins situés en zone U ou AU du PLU ou qui aggraverait la portée de ces mêmes règles sur ces mêmes fonds.
- que soient réalisés au fur et à mesure les équipements internes nécessaires à l'urbanisation du secteur.

02.2 Sont admis les affouillements et les exhaussements de sols aux conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées, ou ;
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et du paysage, ou ;
- qu'ils contribuent à la prise en compte de risques technologiques ou naturels, ou ;
- qu'ils contribuent à éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

02.3 Sont autorisées les aires de dépôts de matériaux aux conditions suivantes :

- qu'elles sont nécessaires à une activité sur le terrain* ;
- que des mesures soient prises pour éviter la pollution du sol, du sous sol et de l'air ;
- que des mesures soient prises pour éviter d'éventuelles nuisances olfactives pour le voisinage ;

- que leur forme et aspect ne présentent pas une dégradation certaine de la qualité du paysage.

AU1x.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.03

AU1x.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.04

AU1x.05 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AU1x.06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 06.1** Les constructions et aménagements sur les emprises publiques* sont interdites, y compris leurs ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le service gestionnaire de l'emprise publique*.
- 06.2** Les éléments en saillie sur l'emprise publique* tels que balcon, bow-windows, etc. sont interdits.
Les éléments de modénature de façade en saillie sur l'emprise publique* (*corniche, bandeau, débord de toiture, etc.*) sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de gêne pour l'usage des voies et emprises publiques*.
- 06.3** Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. Les règles suivantes du présent article ne s'y appliquent pas.
- 06.4** Lorsque le bâtiment est édifié à proximité d'une emprise publique ouverte à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouverte à la circulation des véhicules motorisés et desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

- 06.5** A moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique doit être égale ou supérieure à six mètres. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

AU1x.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.07

AU1x.08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AU1x.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.09

AU1x.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota Bene : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade (voir en annexe).

- 10.1** Les éléments bâtis dépassant les hauteurs maximales suivantes sont autorisés s'ils constituent des ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.), dimensionnés à minima de la législation et de la réglementation en vigueur.
- 10.2** La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 12m.
- 10.3** La hauteur des dispositifs recourant à l'énergie éolienne est limitée à douze mètres.
- 10.4** La hauteur du mobilier urbain est limitée à douze mètres.
- 10.5** Pour les autres types de constructions, la hauteur maximale est déterminée selon la Règle Générale suivante. La hauteur maximale est aussi conditionnée, de fait, aux abords des emprises publiques* par la règle **06.4** et, aux abords des limites séparatives, par l'addition de la règle **07.2** et de la Règle Particulière suivante.
- L'ensemble de ces règles détermine de fait une volumétrie-enveloppe dans laquelle les constructions doivent s'inscrire.

Règle Générale

La hauteur maximale du bâti est de sept mètres mesurée à l'égout ou à l'acrotère. Au dessus de cette hauteur, la hauteur maximale du bâti est déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré par rapport à l'horizontale, fixé à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère, et ce, jusqu'à une hauteur maximale de douze mètres.

Les volumes bâtis dépassant en hauteur le plan oblique définit précédemment sont autorisés s'ils constituent des ouvrages d'accès, de ventilation, d'évacuation des fumées et gaz ou d'éclairage naturel d'un local, à la condition de ne pas occuper plus de 15% de la surface oblique de la toiture et d'être dimensionnés au strict nécessaire.

L'altitude maximale du plancher des toitures horizontales est de sept mètres.

(voir illustrations en annexe)

Règle Particulière

La hauteur maximale du bâti implanté sur la limite séparative est de trois mètres cinquante mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Au-delà de cette hauteur, seules sont autorisées les parties du bâtiment correspondant au pignon d'une toiture à pans et ce jusqu'à une hauteur maximale de sept mètres.

Pour les autres cas, la hauteur maximale du bâti est déterminée par un plan oblique de quarante-cinq degré par rapport à l'horizontale, fixé à partir de l'altitude de trois mètres cinquante et ce jusqu'à une profondeur de trois mètres cinquante. Au-delà de cette profondeur, la hauteur mesurée en tout point du bâti doit être inférieure ou égale au double de la distance mesurée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

(voir illustrations en annexe)

AU1x.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.11

AU1x.12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.12

AU1x.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.13

AU1x.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU2a

Rappel : L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2a devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

AU2a.01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

01.1 Sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets et de matériaux destinés au rebus ;
- les installations présentant des risques technologiques graves, ainsi que celles pouvant entraîner pour leur voisinage, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

AU2a.02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nota Bene : ce qui n'est ni interdit ni soumis à conditions particulières est autorisé.

02.1 Sont admis affouillements et les exhaussements de sols, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition que soient réalisés au fur et à mesure les équipements internes nécessaires à l'urbanisation du secteur.

AU2a.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.03

AU2a.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.04

AU2a.05 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AU2a.06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 06.1** Les constructions et aménagements sur les emprises publiques* sont interdites, y compris leurs ouvrages enterrés (par exemple, la fondation d'un mur), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le service gestionnaire de l'emprise publique*.
- 06.2** Les éléments en saillie sur l'emprise publique* tels que balcon, bow-windows, etc. sont autorisés à condition :
- que la profondeur de la saillie soit inférieure ou égale à quatre-vingt centimètres ;
 - que la hauteur de passage libre sous la saillie soit supérieure ou égale à trois mètres ;
 - que les gabarits de passage des véhicules spécifiques (ramassage des ordures ménagères, car, bus, poids lourd, transport exceptionnel, etc.) sur les voies empruntées par ces véhicules soient préservés.
- Les éléments de modénature de façade en saillie sur l'emprise publique* (corniche, bandeau, débord de toiture, etc.) sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de gêne pour l'usage des voies et emprises publiques*.
- 06.3** Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

AU2a.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.07

AU2a.08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AU2a.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.09

AU2a.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota Bene : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade (voir en annexe).

- 10.1** Les éléments bâtis dépassant les hauteurs maximales suivantes sont autorisés s'ils constituent des ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.) dimensionnés à minima de la législation et de la réglementation en vigueur.
- 10.2** La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est limitée à 12m.
- 10.3** La hauteur des dispositifs recourant à l'énergie éolienne est limitée à douze mètres.
- 10.4** La hauteur du mobilier urbain est limitée à douze mètres.

AU2a.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.11

AU2a.12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.12

AU2a.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.13

AU2a.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

A.01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : " Article L311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.... »

01.1 Sont interdits :

- les constructions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets et de matériaux destinés au rebus.

A.02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nota Bene : ce qui n'est ni interdit ni soumis à conditions particulières est autorisé.

02.1 Sont admises :

- les constructions et installations destinées à l'habitat à la condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires à une installation agricole, et qu'elles soient situées à moins de cent mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;
- les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole tels que les terrains de camping s'ils répondent aux caractéristiques de « camping à la ferme » ou « d'aire naturelle de camping », les chambres d'hôtes, les gîtes ruraux et les locaux de vente, dans la mesure où ces activités sont liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole à la condition que des mesures soient prises pour éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

02.2 Sont admis les affouillements et les exhaussements de sols aux conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées, ou ;
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et du paysage, ou ;
- qu'ils contribuent à la prise en compte de risques technologiques ou naturels, ou ;
- qu'ils contribuent à éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage, ou ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

02.3 Sont admises les aires de dépôts de matériaux aux conditions suivantes :

- qu'elles sont nécessaires à une activité sur le terrain* ;
- que des mesures soient prises pour éviter la pollution du sol, du sous sol et de l'air ;
- que des mesures soient prises pour éviter les nuisances olfactives pour le voisinage ;
- que leur forme et aspect ne présentent pas une dégradation certaine de la qualité du

paysage.

A.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.03

A.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.04

A.05 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

A.06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 Les constructions et aménagements sur les emprises publiques* sont interdites, y compris leurs ouvrages enterrés (*par exemple, la fondation d'un mur*), sauf pour ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ceux faisant l'objet d'une convention d'occupation ou de passage avec le service gestionnaire de l'emprise publique*.

06.2 Les éléments en saillie sur l'emprise publique* tels que balcon, bow-windows, etc. sont interdits.
Les éléments de modénature de façade en saillie sur l'emprise publique* (*corniche, bandeau, etc.*) sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas de gêne pour l'usage des voies et emprises publiques*.

06.3 Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux. Les règles suivantes du présent article ne s'y appliquent pas.

06.4 Lorsque le bâtiment est édifié à proximité d'une emprise publique ouverte à la circulation des véhicules motorisés, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouverte à la circulation des véhicules motorisés et desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions

existantes ou pour se conformer à un alignement de fait* des constructions avoisinantes qualifiant le paysage. *(par exemple, l'extension d'un bâtiment peut être admise, à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle).*

- 06.5** A moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique*, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique* doit être égale ou supérieure à trois mètres. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.
(voir illustration en annexe)

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, ou pour se conformer à un alignement de fait* des constructions avoisinantes qualifiant le paysage *(par exemple, l'extension d'un bâtiment implanté à 1m. de la limite de l'emprise publique* peut être admise selon le même retrait).*

- 06.6** Au droit de l'accès des véhicules au terrain et à moins que la construction ne jouxte la limite de l'emprise publique*, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite de l'emprise publique, doit être égale ou supérieure à six mètres, sur une largeur de trois mètres minimum. Ce recul et cette largeur minimums sont portés respectivement à dix mètres et à cinq mètres s'il s'agit d'un accès emprunté habituellement par des véhicules dépassant une longueur de cinq mètres. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées desservant plusieurs terrains*.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes, pour la création d'annexes à ces constructions existantes, ou pour se conformer à un alignement de fait* des constructions avoisinantes qualifiant le paysage.
(voir illustration en annexe)

A.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.07

A.08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 08.1** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées doivent être situées à moins de cent mètres du bâtiment principal de l'exploitation agricole dont elles dépendent.

A.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota Bene : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade (voir en annexe).

10.1 Pour la restructuration/réhabilitation de constructions existantes dépassant les hauteurs maximales suivantes, la hauteur est limitée à celle du bâti existant avant travaux (*par exemple, on peut reconstruire dans sa volumétrie initiale une toiture dont le faîtage existant dépasse la hauteur maximale*). Par contre, toute extension du bâti existant doit être conforme à la règle de hauteur maximale, sauf si le dépassement est strictement justifié par des impératifs techniques et réglementaires ou s'il est nécessaire à la préservation de la qualité architecturale de l'existant.

Les éléments bâtis dépassant les hauteurs maximales suivantes sont autorisés s'ils constituent des ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.) dimensionnés à minima de la législation et de la réglementation en vigueur.

10.2 La hauteur de toute construction et installation est limitée à 12m.

A.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.11

A.12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.12

A.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.13

A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

sans objet

5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

N.01 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

01.1 Sont interdits :

- les aires de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs d'attraction ;
- les dépôts présentant un caractère définitif d'épaves, de déchets et de matériaux destinés au rebus ;
- les nouvelles carrières ;
- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.

N.02 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nota Bene : ce qui n'est ni interdit ni soumis à conditions particulières est autorisé.

02.1 Sont admis les affouillements et les exhaussements de sols aux conditions suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, ou ;
- qu'ils soient nécessaires à l'exploitation d'une carrière autorisée avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ou
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et du paysage, ou ;
- qu'ils contribuent à la prise en compte des risques technologiques ou naturels, ou ;
- qu'ils contribuent à éviter des nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage, ou ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

02.2 Sont admises les aires de dépôts de matériaux aux conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole du secteur ;
- que des mesures soient prises pour éviter la pollution du sol, du sous sol et de l'air ;
- que des mesures soient prises pour éviter les nuisances olfactives pour le voisinage ;
- qu'elles ne nuisent pas à la prise en compte des risques technologiques ou naturels ;
- que leur forme et aspect ne présentent pas une dégradation certaine de la qualité du paysage.

02.3 Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. aux conditions suivantes :

- qu'elles ne remettent pas fondamentalement en cause le caractère naturel de la zone ;*
- que des mesures soient prises pour éviter les nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage ;
- qu'elles ne nuisent pas à la prise en compte des risques technologiques ou naturels ;
- qu'elles ne détériorent pas le paysage de Combertault.
- qu'elles ne nuisent pas à la qualité du milieu naturel.

N.03 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.03

N.04 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.04

N.05 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

N.06 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 Les installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif et ne créant pas de surface hors œuvre brute (*tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs, relais, boîtiers de raccordement etc.*) doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

06.2 Les constructions et installations doivent être implantées de façon à ne pas apporter de gêne pour l'usage des voies et emprises publiques*.

N.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.07

N.08 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N.09 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nota Bene : la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade (voir illustration en annexe).

10.1 Les éléments bâtis dépassant les hauteurs maximales suivantes sont autorisés s'ils constituent des ouvrages techniques nécessaires au bâtiment (garde-corps non plein, cheminée, conduit, antenne, etc.) dimensionnés à minima de la législation et de la réglementation en vigueur.

10.2 La hauteur de toute construction et installation est limitée à 12m.

N.11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.11

N.12 AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.12

N.13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles sont définies au chapitre 1 – article DG.13

N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ANNEXE 1 : LEXIQUE

A - B

NB : les références législatives et réglementaires sont celles existantes au moment de la rédaction du présent règlement. Elles sont données à titre informatif uniquement et n'ont pas de valeur juridique pour l'application du présent règlement.

Acrotère

Il correspond à l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Annexe du bâti principal

Par annexe, il est entendu ici toute construction qui abriterait un local, dépendant dans sa fonction d'une autre construction, mais non lié physiquement à cette dernière. Par exemple, il peut s'agir d'une remise de jardin pour un logement, d'un abri pour véhicule pour tout type de catégorie de construction, d'un local technique d'une piscine ou autre, etc.

Aspect

Le terme « aspect », utilisé notamment dans les articles DG4, recouvre, dans le présent règlement, les notions de forme, de couleur, etc. qui constituent la façon dont on perçoit un objet.

C - D

Clos

Le clos désigne les parties fermées (intérieures) du bâtiment. Par exemple, un auvent ne fait pas partie du clos.

Clôture

La clôture désigne ici tout type d'édifice (végétal ou minéral) ayant pour objet construire la limite un terrain vis-à-vis des emprises publiques et des terrains limitrophes. L'importance de la clôture dans le paysage urbain et rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative.

Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la surface cumulée de plancher hors œuvre net et la surface du terrain*.

Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application des autorisations, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension, etc.) exécutés sur des constructions existantes.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- ➔ coupes rases suivies de régénération ;
- ➔ substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

E

Égout du toit

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (Article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Emplacement réservé (L123.1 8° du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont des surfaces (repérées sur les plans de zonage du PLU) réservées aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Les parties de terrain, bâties ou non, inscrites en emplacement réservé ont des droits à construire limités à l'objet de la réserve (pour le bénéficiaire défini) et pour une autorisation à titre précaire.

Le propriétaire peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement).

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas de renoncement, la réserve est levée.

Emprise publique

Par emprise publique, il est entendu tout espace ouvert en permanence à tout public ou destiné à l'être.

La limite de l'emprise publique est déterminée par l'existant ou par la limite déterminée par un emplacement réservé* ou un alignement*.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain*.

La surface se mesure par projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Si le terrain* est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

Espaces boisés classés (E.B.C., L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés sont des espaces repérés au plan de zonage et pour lesquels les demandes de défrichement sont irrecevables.

Extension mesurée (ou limitée)

Cette notion renvoie à un usage et une jurisprudence limitant les droits à construire en « proportion » du bâti existant. Un arrêt récent du conseil d'état estime qu'il faut prendre en compte la S.H.O.B., la S.H.O.N. et l'emprise au sol existantes pour apprécier la limite. Des pratiques différentes peuvent être observées selon le Département de localisation.

F - R

Hauteur du bâti

La hauteur du bâti est mesurée à partir du niveau initial du terrain avant travaux et au milieu de chaque portion de dix mètres de façade. Au-delà de la hauteur maximum (mesurée au sommet du bâtiment), sont seuls autorisés les ouvrages techniques, cheminées, éoliennes et autres superstructures.

Limite séparative

Limite entre deux terrains de propriétés privées distinctes.

Mur gouttereau

Mur situé au-dessous de l'égout de toit. Il constitue en général la façade la plus longue du bâti.

Mur pignon

Par différenciation du mur gouttereau, il désigne le mur qui n'est pas surmonté d'un égout de toit. A l'origine, le pignon est la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur de façade qui comporte le pignon est appelé « mur pignon ». Il constitue en général la façade la plus courte du bâti. A noter que dans le cas de toiture à croupe, on différencie le mur pignon (qui comporte alors un égout de toit) du mur gouttereau par sa longueur.

S-T

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Pour une définition complète, on se reportera au Code de l'Urbanisme.

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- ➔ des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- ➔ des surfaces des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m
- ➔ des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- ➔ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- ➔ des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux
- ➔ d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- ➔ Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée, les surfaces nécessitées par la présence de personnes handicapées.

Pour une définition complète, on se reportera au Code de l'Urbanisme.

Surface habitable (voir Code de la Construction art. R. 111-2)

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, etc., locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Terrain

Le terme désigne la partie de parcelle en jouissance ou la parcelle ou l'ensemble de parcelles contiguës (unité foncière*) en propriété ou en jouissance, supportant la construction

Terrains cultivés à protéger

Les terrains « protégés » repérés au plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, et ce, au regard de leur qualité agricole existante au moment de l'approbation du présent P.L.U. (L123.1 9° et R123.12 1^{er}a du Code de l'Urbanisme).

U-Z

Unité foncière

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Vue, vue droite, vue oblique

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Une vue (à distinguer de la notion de « jours ») est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin.

Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

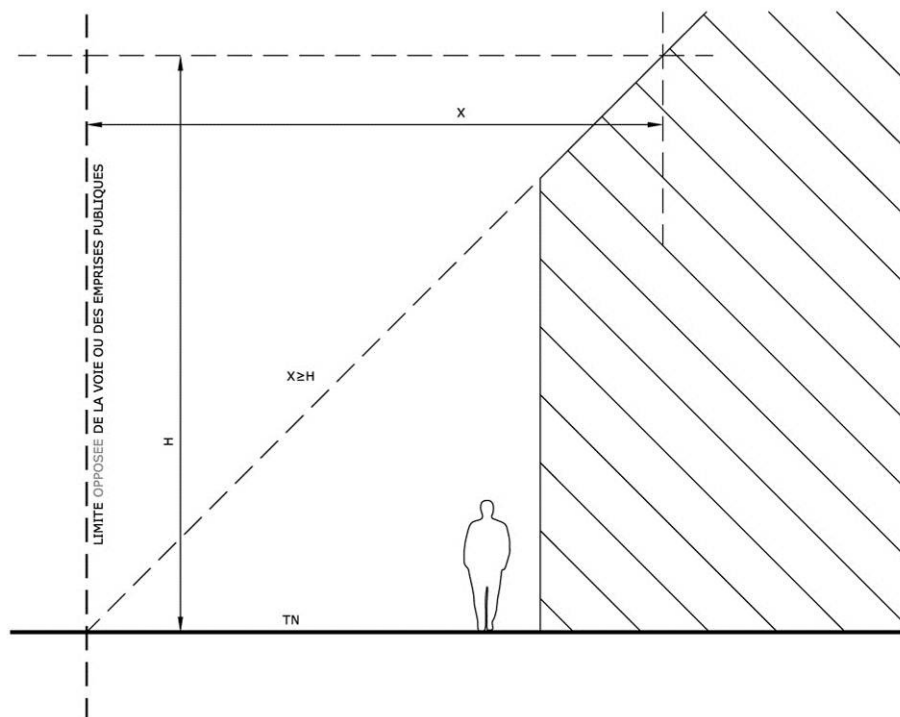
Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

ANNEXE 2 : SCHÉMAS ET FIGURES

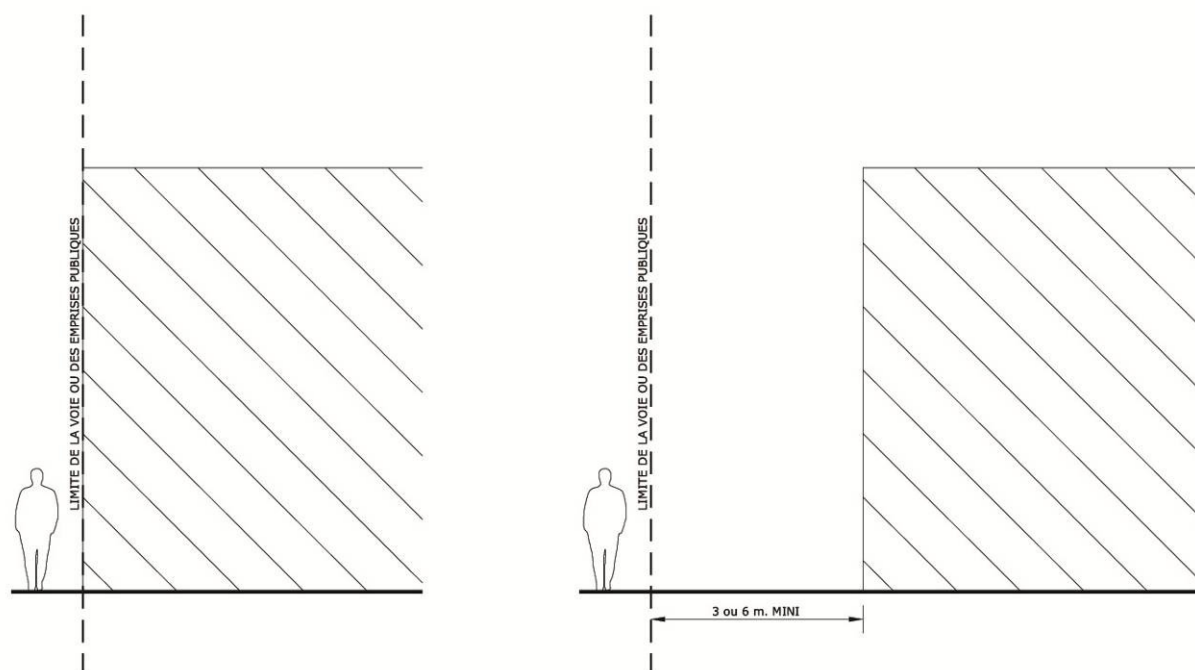
ARTICLE 06

relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

06.4 – distance vis-à-vis de la limite opposée de l'emprise publique*

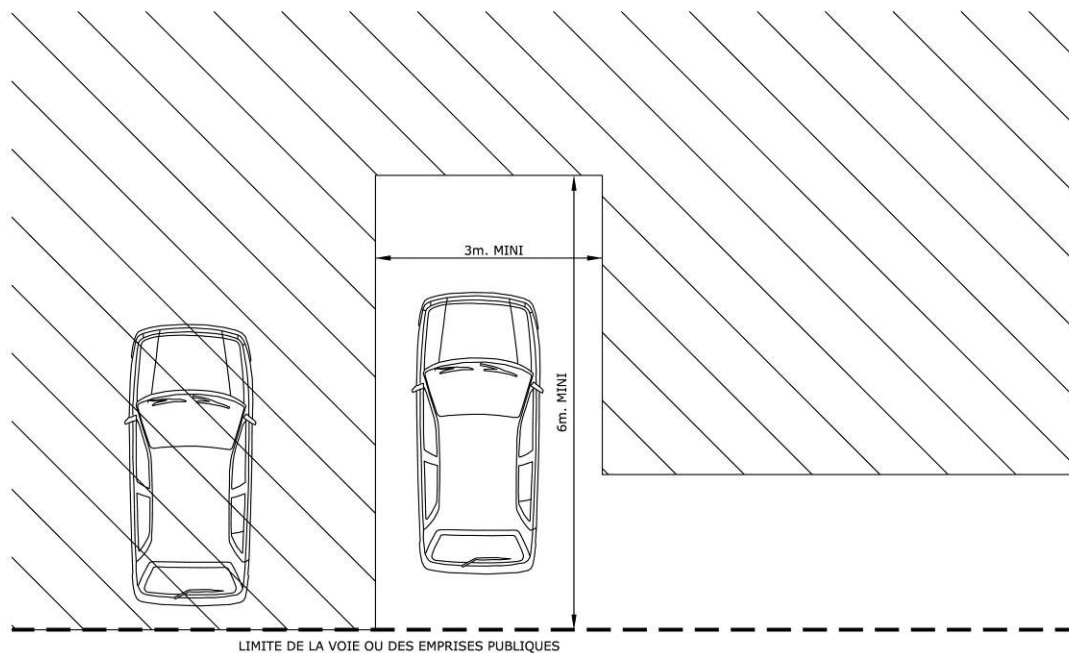


06.5 – distance vis-à-vis de la limite de l'emprise publique*



06.6 – distance vis-à-vis de la limite de l’emprise publique*

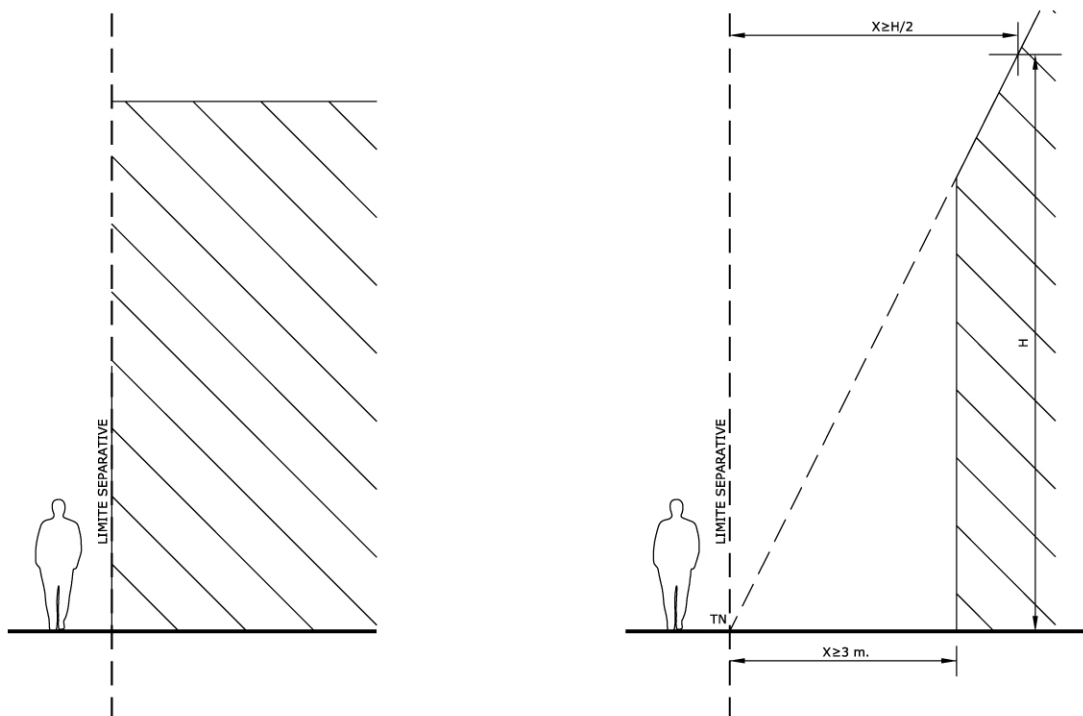
Sauf cas particulier des véhicules dont la longueur est supérieure à cinq mètres



ARTICLE 07

relatif à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

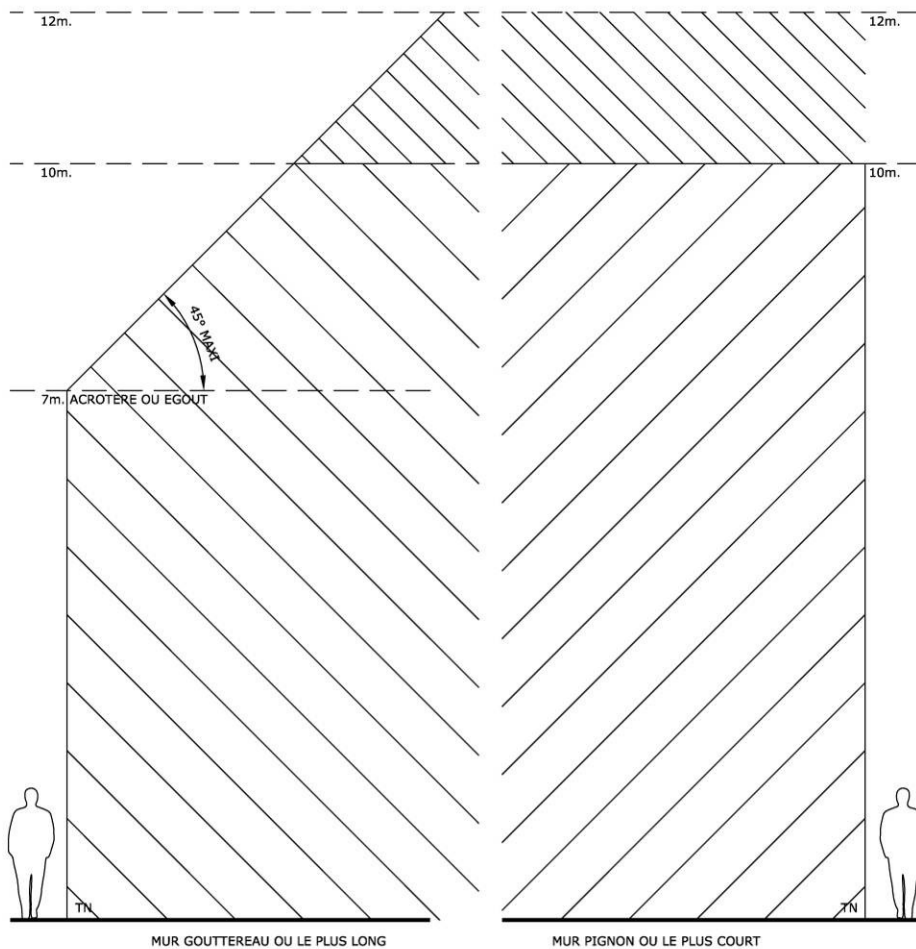
07.2



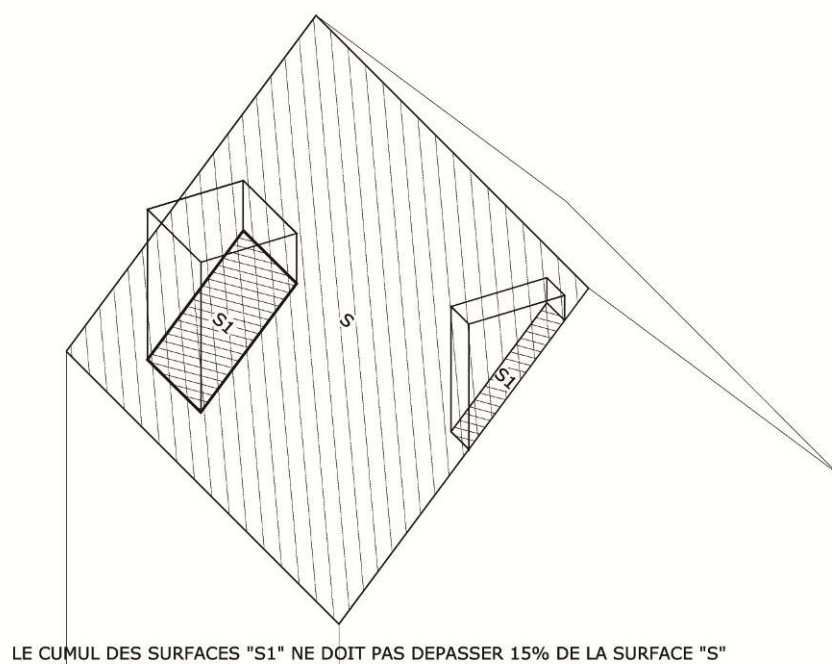
ARTICLE 10

relatif à la hauteur maximale des constructions (sauf mentions contraires)

10.5 : Règle Générale



Cas des volumes bâtis dépassant le gabarit oblique



ARTICLE 10

relatif à la hauteur maximale des constructions (sauf mentions contraires)

10.5 Règle Particulière (aux abords des limites séparatives)

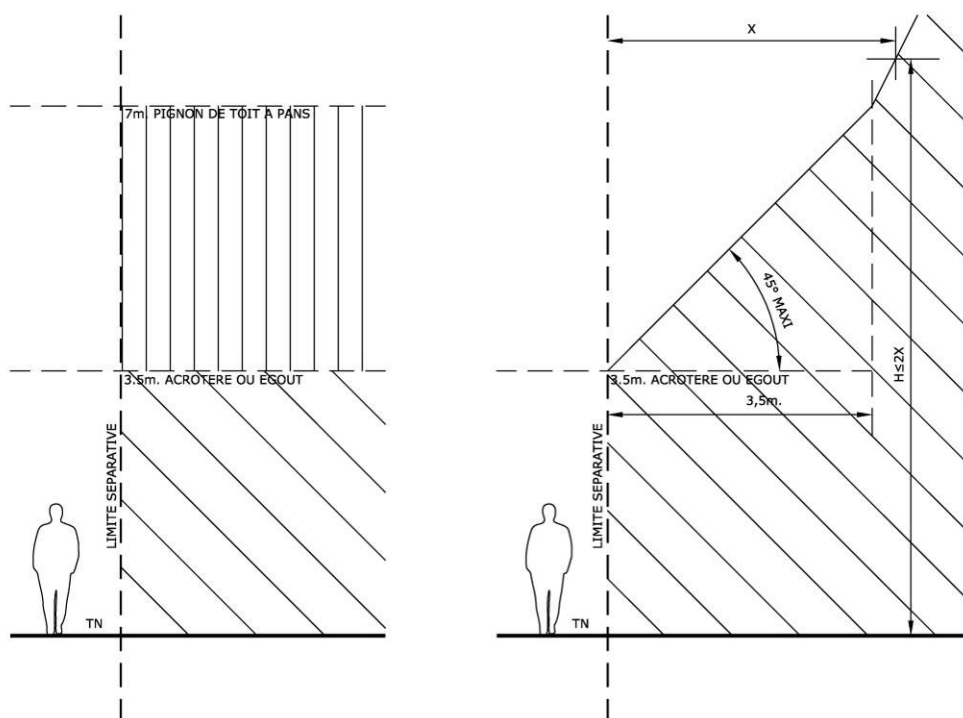
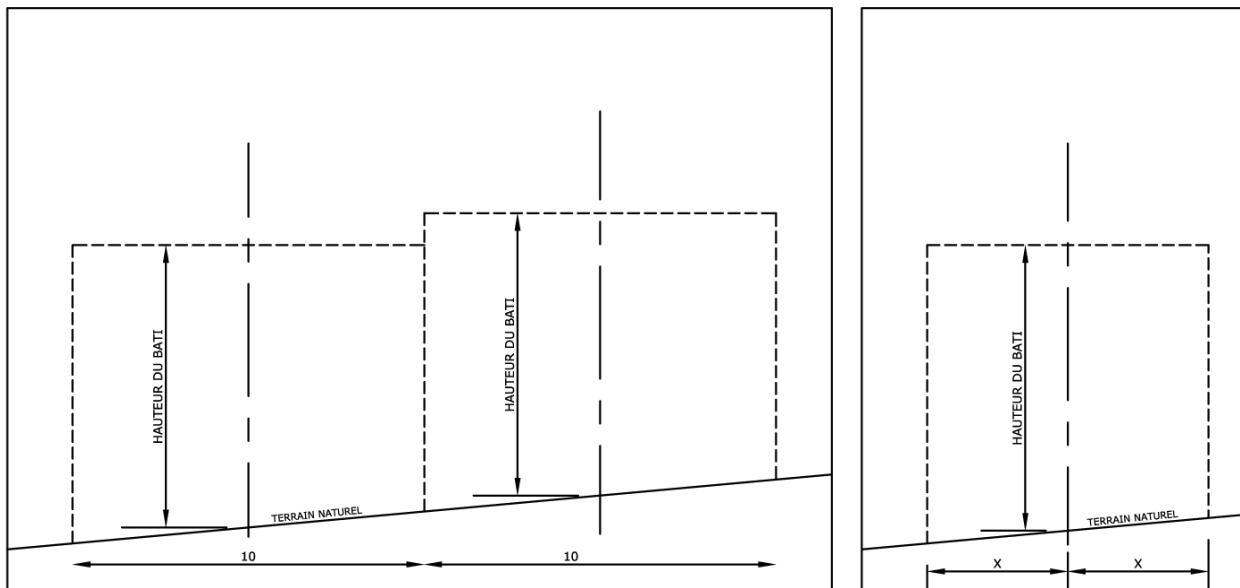


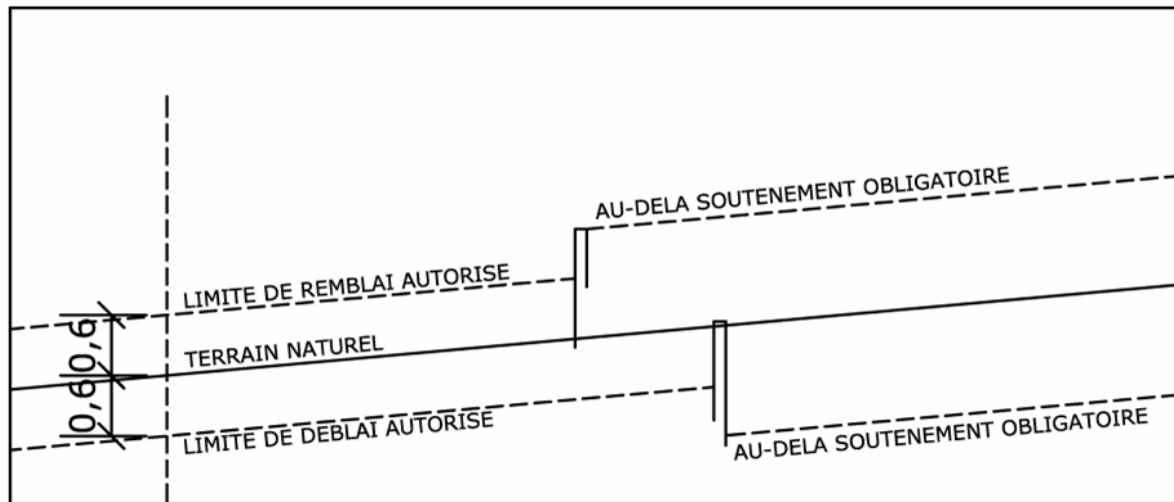
Illustration du principe de mesure de la hauteur du bâti



ARTICLE 11

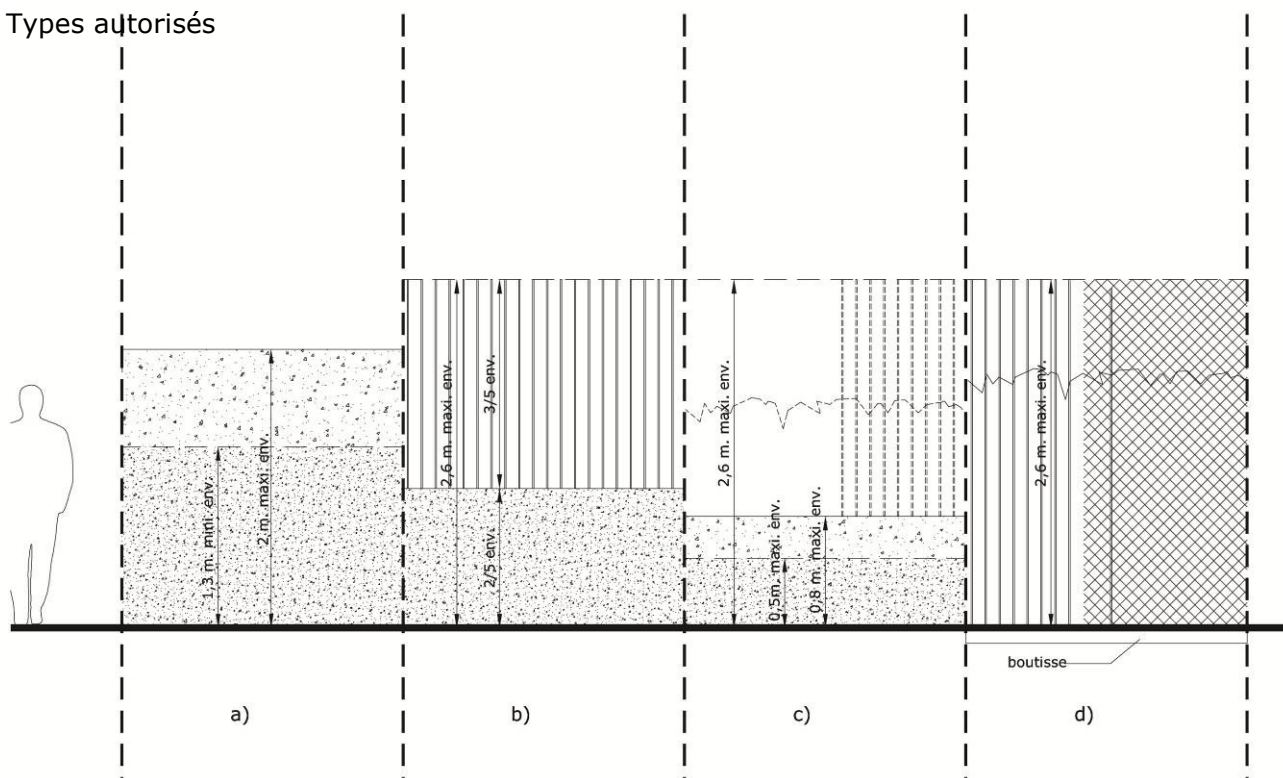
relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords

11.6 (relatif

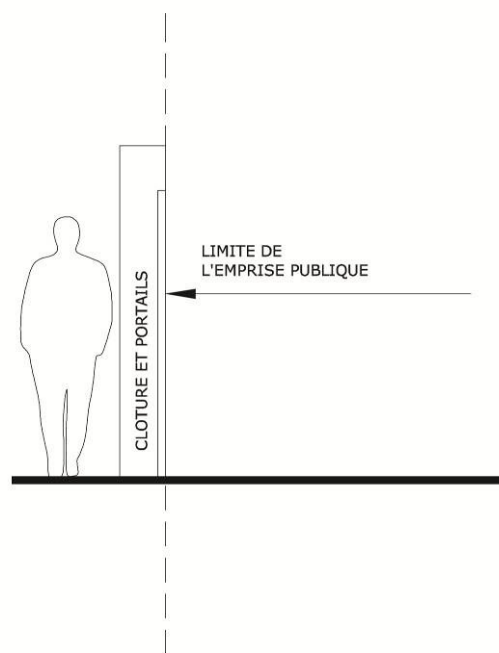


11.7 – Clôtures

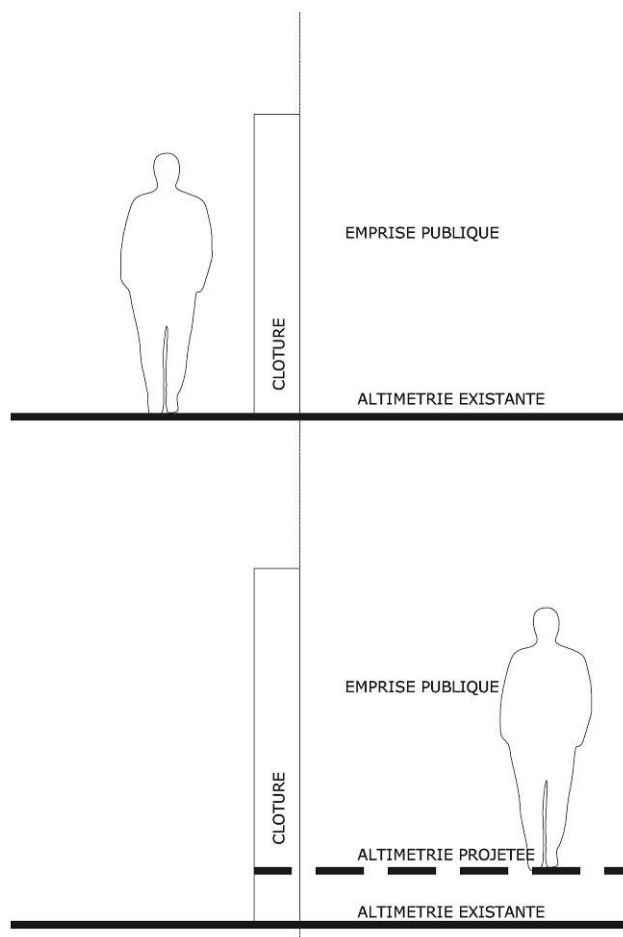
Types autorisés



Clôture en limite de l'emprise publique



clôture compatible avec les altimétries existantes ou futures



ANNEXE 3 - VÉGÉTAUX CONSEILLÉS

(rédigé par l'Atelier du Bocage Cédric Lemettais - atelierdubocage@wanadoo.fr)

Comme il a été soulevé lors du diagnostic, il existe deux unités paysagères très distinctes dans la commune de Combertault. Les plantations, par les particuliers ou par la municipalité, devront donc s'adapter à ces différentes unités paysagères.

Les propositions d'essences végétales distinguent donc deux unités : la plaine de la Bouzaize et le reste de la commune à savoir « les paysages ouverts ».

Essences végétales de la Plaine de la Bouzaize :

- Plantations de haies champêtres :
 - Prunellier *Prunus spinosa*
 - Cornouiller mâle *Cornus mas*
 - Erable champêtre *Acer campestre*
 - Charme *Carpinus betulus*
 - Viorne lantane *Viburnum lantana*
 - Viorne obier *Viburnum opulus*
 - Noisetier *Corylus avellana*
 - Alisier torminal *Sorbus torminalis*
 - Saules divers *Salix sp (pleureur interdit)*

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant strictement interdit de réaliser des plantations d'essences persistantes de type résineux.

- Plantations d'arbres isolés, en bosquets, massifs, etc. :
 - Peuplier tremble *Populus tremula*
 - Peuplier blanc *Populus alba*
 - Saule blanc *Salix alba*
 - Saule pleureur *Salix pendula*
 - Chêne des marais *Quercus palustris*
 - Frêne commun *Fraxinus excelsior*
 - Aulne glutineux *Alnus glutinosa*

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant strictement interdit de réaliser des plantations d'essences persistantes.

Essences végétales des paysages ouverts :

- Plantations de haies champêtres :
 - Prunellier *Prunus spinosa*
 - Cornouiller mâle *Cornus mas*
 - Merisier *Prunus avium*
 - Erable champêtre *Acer campestre*
 - Charme *Carpinus betulus*
 - Viorne lantane *Viburnum lantana*
 - Viorne obier *Viburnum opulus*
 - Noisetier *Corylus avellana*
 - Alisier torminal *Sorbus torminalis*
 - Saules divers *Salix sp (pleureur interdit)*

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant strictement interdit de réaliser des plantations d'essences persistantes de type résineux.

- Plantations d'arbres isolés, en bosquets, massifs, etc. :

- Noyer	Juglans regia
- Pommier	Malus communis
- Chêne sessile	Quercus petraea
- Chêne pédonculé	Quercus robur
- Erable champêtre	Acer campestre

Cette liste n'est pas exhaustive. Il sera cependant strictement interdit de réaliser des plantations d'essences persistantes.

Essences végétales pour les haies de parcelles bâties :

Les essences détaillées dans la composition des haies champêtre peuvent être réutilisées dans le cadre des plantations à but privatif (jardins, vergers,...). Il peut également leur être adjoint des essences plus horticoles et florifères telles que :

- Cassissier fleur	Ribes sanguineum
- Forsythia	Forsythia
- Troène divers	Ligustrum
- Cotoneaster divers	Cotoneaster
- Seringat	Philadelphus coronaries
- Lilas	Syringa vulgaris
- Pommier à fleurs	Malus everest

Ces essences ne sont pas non plus restrictives. D'autres peuvent être utilisées.

De manière générale, éviter d'utiliser des essences de type conifères (Thuya, Cyprès,...) qui ne correspondent pas à l'identité locale du point de vue paysager. Ces essences sont généralement utilisées dans un but de réaliser un écran opaque à la vue. Cet objectif est réalisé de la même manière avec des essences caduques comme détaillées précédemment. L'aspect caduque rend l'écran non opaque pendant les périodes hivernales... période où les personnes ne sont pas dans le jardin et n'ont donc pas réellement besoin particulièrement d'écran opaque.

ANNEXE 4 - ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

La modification, destruction ou suppression des éléments ci-dessous repérés sur les plans de zonage doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

P01

Ensemble de trois saules têtard
parcelle 421



P02

Ouvrage de franchissement du ru
domaine public



P03

Murs de clôture maçonnés et
portails
parcelles multiples



P04

Ouvrages hydrauliques du ru et de franchissement du ru + saule en bordure de voie
domaine public et parcelles multiples



P05

Murs de clôture
parcelles multiples



P06

Murs de clôture
parcelles multiples



P07

Pin isolé
parcelle 646



P08

Calvaire
domaine public



P09

Végétaux du talus
parcelle 864



P10

Murs de clôture
parcelles 508 et 774



P11

Murs de clôture
parcelles 517 et 518



P12

Calvaire
parcelle 772

